



## Sanierungsbebauungsplan

### „Fladenwiese“

Begründung  
i.d.F. vom 16.03.2023



## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass.....	2
2	Städtebauliches Konzept .....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
4	Wahl des Verfahrens.....	4
5	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	4
5.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	4
5.2	Topographie / Nutzung.....	4
5.3	Baugrund und Bodenverhältnisse .....	5
5.4	Bodenordnende Massnahmen .....	5
6	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Mass der baulichen Nutzung.....	6
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl .....	6
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse .....	6
7	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen .....	6
7.1	Bauweise .....	6
8	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	6
8.1	Dachgestaltung .....	7
8.2	Fassaden und Materialien .....	7
9	Stellplätze, Garagen und Carports .....	7
10	Einfriedungen.....	7
11	Erschliessung.....	8
11.1	Verkehrerschliessung.....	8
11.1.1	Wasser- und Energieversorgung .....	8
11.1.2	Bestandsleitungen .....	8
11.1.3	Abwasserbeseitigung .....	9
11.1.4	Abfallbeseitigung .....	9
11.1.5	Fernmeldeanlagen .....	9
11.1.6	Leitungsverlegung .....	9
12	Grünordnung.....	10
12.1	private Grünflächen.....	10
12.2	Anpflanzung von Bäumen .....	10
13	ARtenschutz .....	11
14	Altlasten.....	11
15	Bodenschutz .....	11
16	Denkmalschutz .....	12

## 1 PLANUNGSANLASS

Die Stadt Arzberg beabsichtigt, im Rahmen der Innenentwicklung, im Bereich des ehemaligen Rewe-Marktes an der Karl-Auvera-Straße ein neues Stadtteilzentrum zu errichten. Das Areal liegt im Sanierungsgebiet "Stadtkern 1" auf dem Gelände einer ehemaligen Porzellanfabrik.

Um das Baurecht für das geplante Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes als Sanierungsbebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erforderlich.

## 2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Vorhaben besteht im Wesentlichen aus drei Komponenten. Im Zentrum wird durch eine C-förmige ein zentraler Platz geschaffen, der sich zu den Freiflächen an der Karl-Auvera-Straße hin öffnet. In diesem Bereich sollen in der Erdgeschosszone Flächen für die Gastronomie und kleinteiligen Einzelhandel geschaffen werden. In dem darüberliegenden Geschoß können Räume für gewerblichen Dienstleistungsbereich und der Gesundheitsvorsorge geschaffen werden. Im Obergeschoss ist eine Wohnnutzung angedacht.



Skizze des städtebaulichen Konzeptes, ebenhoech & partner architekten mbB

Die Bebauung tangiert das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Röslau. Im Erdgeschoß sind hier jedoch lediglich Terrassen, Freibereiche oder Stellplätze vorgesehen, so dass der Retentionsraum nicht beeinträchtigt wird. Der ausreichende Überflutungsschutz schutzwürdiger Räume kann durch ein entsprechende Höhenlage des Erdgeschoßfertigfußbodens sichergestellt werden.

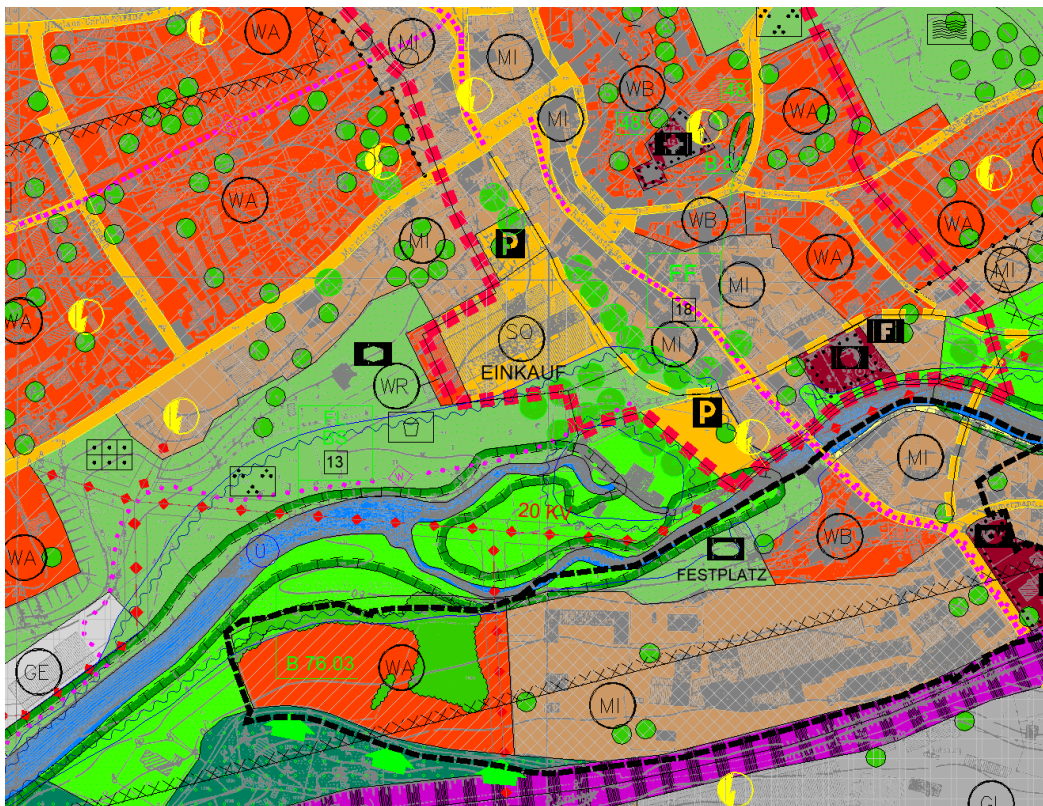
Eine Überbauung des Überschwemmungsgebietes erfolgt erst im Obergeschoss.



Der westliche Baukörper spiegelt die Hufeisenform und schafft auch hier einen Innenhof. In diesem Gebäudekomplex sollen Angebote im Bereich des betreuten Wohnens und der Tagespflege geschaffen werden.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Arzberg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Arzberg stellt für diesen Bereich entsprechend der bisherigen Nutzung überwiegend ein „Sondergebiet Einkauf“ dar, der westliche Streifen ist als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dargestellt.



## 4 WAHL DES VERFAHRENS

Mit einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 1,27 ha und einer maximal zulässigen Grundfläche von weniger ca. 10.000 m<sup>2</sup> fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB. In Abstimmung mit dem Landratsamt findet daher das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich Anwendung, da das Areal bisher bereits baulich genutzt wurde und an die bestehende Bebauung angrenzt.

Das Vorhaben kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Arzberg entwickelt werden. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann. Die Berichtigung erfolgt im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit formal nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 5 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

### 5.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Plangebiet liegt in der Mitte Arzbergs, südlich der Weinbergstraße auf dem Areal des ehemaligen Rewe-Marktes. Südlich und westlich grenzen die Röllau-Auen an. Nördlich und östlich die Mischgebietsbebauung an der Marktedwitzer Straße und der Rathausstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke oder deren Teilflächen mit den Nummern 28, 57 und 1154 der Gemarkung Arzberg. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,27 ha.

Das Baugebiet grenzt an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Röllau an Überschwemmungsgebiet der Röllau an.

### 5.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände ist weitgehend eben und wurde zwischenzeitlich beräumt. Auf dem westlichen Streifen hat sich auf den Schotterflächen der ehemaligen Porzellanfabrik Areals eine Ruderalvegetation entwickelt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und den benachbarten Nutzungen (Sägewerk, Eisdielen, Parkplatz, etc.) wirken auf das Plangebiet verschiedene Immissionen ein.



Dem Ziel folgend, die Innenentwicklung voranzutreiben, Flächen zu sparen und innenstadtnahen Wohn- und Gewerberaum bereitzustellen, kommt die Stadt Arzberg in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zu dem Ergebnis, dass die bestehende Schallbelastung im innerstädtischen Bereich hinnehmbar ist, zumal sich die Betriebszeiten des Sägewerks auf den Tag beschränken und das Gebiet durch seine zentrale Lage und die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen über eine besondere Lagegunst verfügt.

### 5.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Der Vorhabenstandort liegt im Bereich des Wunsiedler Marmor Zuges der Wunsiedel-Formation. Die SW-NO streichenden, linsenartig in die umgebenden Graphitschiefer eingeschalteten Marmorvorkommen, die eine Mächtigkeit von bis zu 100 m erreichen können, fallen steil nach Südosten ein. Konkrete Geogefahren sind im Planungsgebiet nicht bekannt, da der Marmor jedoch verkarstungsfähig ist, besteht in diesen Bereichen ein gewisses Risiko für die Entstehung von Subrosionserscheinungen wie Dolinen oder Erdfällen, auch unter geringmächtigen Deckschichten oder unter Überdeckung des Nebengesteins. Dies ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Aus Voruntersuchungen ist bekannt, dass im Untergrund Auffüllungen mit punktuellen Schadstoffbelastungen vorliegen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung durch die Porzellanfabrik ist die Fläche im Altlastenkataster geführt. Für das Areal liegt kein Bodengutachten vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung wird jedoch davon ausgegangen, dass der Baugrund grundsätzlich unproblematisch ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Gemeindegebiet von Arzberg reger alter Bergbau umging. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Baugrubenaushub und der Bauausführung sollte auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### 5.4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

## 6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen werden festgesetzt als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 6 BauNVO. Derartige Nutzungen sind aufgrund der Flächeninanspruchnahme,



dem Immissionsverhalten und den sonstigen Begleiterscheinungen unerwünscht und entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für den Bereich.

Der Nutzungsmischung wird durch das Nebeneinander von Wohnen, kleinteiligem Einzelhandel und Dienstleistungen Rechnung getragen.

## 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die, in der Planzeichnung festgesetzte, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Für das Plangebiet gilt eine GRZ von 0,6. Mit diesem Wert soll eine Effiziente Nutzung der innerörtlichen Bauflächen ermöglicht werden. Gemäß § 19 Abs.4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und Nebenanlagen bis zu einer GFZ von 0,8 überschritten werden.

Mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 soll die mehrgeschossige Bauweise ermöglicht werden, um einerseits die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden / Fläche zu minimieren und andererseits eine, dem Standort angemessene, städtebauliche Dichte zu ermöglichen.

### 6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. drei (III) Vollgeschossen zulässig. In Verbindung mit dem festgesetzten Flach-, bzw. flachgeneigtem Pultdach orientiert sich die Höhenentwicklung an der benachbarten Bebauung.

## 7 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 7.1 BAUWEISE

Um die Baufenster effizient zu nutzen gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge ist durch die Baufenster begrenzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegen sich stets im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen des Bauherren und der regionalen Bautradition. Um eine moderne Bauweise zu ermöglichen, werden die gestalterischen Vorgaben bewusst schlang gehalten. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.



## 8.1 DACHGESTALTUNG

Um die Höhenentwicklung des Gebäudes trotz der dreigeschossigen Bebauung in einem moderaten Rahmen zu halten, wird als Dachform das Flachdach oder das flachgeneigte Pultdach mit einer Neigung von bis zu 10° festgesetzt.

Zur Minderung der Abflussspitzen bei Regenereignissen und zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas wird empfohlen, mindestens 50 % der Dachflächen zu begrünen.

Für Vordächer sowie Terrassenüberdachungen können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht. Da sie jedoch nicht in die Gestaltung des Flachdachs integriert werden können müssen sie einen Abstand von 1,5 m zur Außenwand aufweisen. Die Oberkante der Module darf die Oberkante der Außenwand um max. 0,25 m überschreiten.

## 8.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Blockbohlenhäuser oder Fassadenverkleidungen aus Wellblech unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

## 9 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Die Stellplätze sind gemäß der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen. Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Grundstücksgrenze aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

Soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Oberflächenwasser von befestigten Stellplätzen und Zufahrten darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

## 10 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen 1,8 m über Gelände nicht übersteigen. Zum Straßenraum hin sind nur senkrechte blickoffene Holzlatten- und Stabgitterzäune oder Naturhecken zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.





## 11 ERSCHLIESSUNG

### 11.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Karl-Auvera-Straße bzw. der Weinberggasse aus. Die Zuwegungen sollten für das Befahren durch 3-achsige Müllsammelfahrzeuge geeignet sein, evtl. Wendeanlagen sind entsprechend zu dimensionieren. Es wird empfohlen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen, da insbesondere im Bereich des Seniorenwohnens davon ausgegangen werden muss, dass dort ggf. bettlägerige Personen gerettet werden müssen.

#### 11.1.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind zu beachten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die einschlägigen DVGW-Richtlinien.

Die Belange des Vorbeugenden Brandschutzes nach DVGW Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten.

#### 11.1.2 Bestandsleitungen

Südlich des Geltungsbereichs verläuft eine Gasleitung der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG). Der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung beträgt 5 m beiderseits der Leitungsachse

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Beauftragten der Betriebsstelle Walderhof kann der stillgelegte Leitungsabschnitt bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für das Bauvorhaben erforderlich sein sollte, durch das Fachpersonal der OGE ausgebaut werden.

Im Geltungsbereich befinden sich ggf. weitere Bestandsleitungen (Strom, Telekommunikation etc.) Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur



Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind den Leitungsbetreibern rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegemaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

#### 11.1.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet war ursprünglich großflächig versiegelt und bereits an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt weiterhin durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Drainagen soll nicht an der Kanalisation angeschlossen werden. Aufgrund der Altlastenthematik ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich. Im Zuge der weiteren Objektplanung wird geprüft, ob und an welchen Stellen eine Rückhaltung und schadfreie Versickerung im Gebiet möglich ist. Das Entwässerungskonzept wird mit dem WWA im Zuge der Entwurfsplanung abgestimmt.

Für die Gartenbewässerung sind Zisternen vorzusehen, damit das anfallende Dachwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

#### 11.1.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

#### 11.1.5 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Im öffentlichen Raum werden ausreichende Trassen für die Leitungsverlegung bereitgestellt.

#### 11.1.6 Leitungsverlegung

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen im öffentlichen Raum vorgesehen.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.



Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang für die Versorgungsträger jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen informieren.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist den Versorgungsträgern ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

## 12 GRÜNORDNUNG

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt. Das Konzept der Grünordnung sieht eine Gliederung des öffentlichen Raumes durch regelmäßige Baumpflanzung vor. Insbesondere nach Süden, sollen zum Ortsrand hin qualitätvolle privaten Freiflächen entstehen, die den Harmonischen Übergang in die Röslau-Auen gewährleisten.

### 12.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Zur Durchgrünung der Bauflächen sind die nicht überbauten Baugrundstücksflächen zu begrünen und zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen ist unzulässig. In den Baugrundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Pflanzliste, Mindestqualität: Hst, 3xv, m.B., StU 16-18)

### 12.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Für die Pflanzung der Bäume sind Baumbeete in mit einem Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> entsprechend FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2005) anzulegen. Falls der Platzbedarf keine offenen Beete zulässt, kann in Ausnahmefällen eine technische Maßnahme wie Baumroste angewendet werden. Die Baumbeete sind gegen Überfahren zu sichern. Aus Gründen der Zuwegung oder Leitungsführung können die Bäume ortsnah verschoben werden. Die Gesamtzahl und die regelmäßige Anordnung der Bäume sind jedoch einzuhalten. Die Artauswahl und Zuordnung der Bäume ist in der Satzung geregelt und berücksichtigt sowohl den Klimawandel, als auch die Schädlingsprobleme heimischer Bäume und gestalterische Funktionen.



### 13 ARTENSCHUTZ

Auf den beräumten Flächen der ehemaligen Porzellanfabrik hat sich über die letzten Jahrzehnte eine Ruderalvegetation entwickelt. Die Gehölze sind i.d.R. zu jung, um durch Astlöcher oder abgeplatzte Rinde als Lebensstätte für Fledermäuse dienen zu können. Da mit der Beräumung des Baufeldes aber ein potentiell Fortpflanzungshabitat für die in der Nachbarschaft nachgewiesenen Fledermausarten verloren geht, sind zur Förderung der Fledermauspopulation im Plangebiet 5 wartungsarme Flach- oder Rundnistkästen, bevorzugt an der Ostfassade der Gebäude, für die im Umfeld des Vorhabens nachgewiesenen Fledermausarten aufzuhängen.

Die Beräumung der Gehölze ist aus Gründen des Vogelschutzes nur außerhalb der Brutzeit also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu zulässig.

### 14 ALTLASTEN

Aufgrund der ehemaligen Nutzung durch die Porzellanfabrik ist die Fläche im Altlastenkataster geführt. Die Neubebauung verzichtet daher weitestgehend auf Eingriffe in den Boden. Stattdessen erfolgt eine weitestgehende Überdeckung der belasteten Bereiche, so dass Sickerwasser keine möglichen Schadstoffe lösen und ins Grundwasser eintragen kann.

Sollte bei den Bauarbeiten dennoch Erdaushub anfallen, welcher nicht auf dem Grundstück verwertet werden kann, ist dieser nach den entsprechenden Vorschriften für den jeweiligen Entsorgungsweg zu beproben. Nur dann ist die ordnungsgemäße Entsorgung des Materials gewährleistet, da bei der Fläche grundsätzlich von schädlichen Verunreinigungen aufgrund der Vornutzung ausgegangen werden muss.

Der Bodenaushub ist zu sortenreinen Haufwerken bis maximal 500m<sup>3</sup> aufzuhalten und einer Probenahme nach LAGA PN 98 zu unterziehen. Dabei ist das Verdünnungsverbot zu beachten. Das heißt, die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft, noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden. Eine Reduzierung der Probenanzahl ist ggf. nach fachtechnischer Begründung des ausführenden Sachverständigen möglich. Die Beprobung und anschließende Entsorgung von Bodenaushub von der Fläche ist vorher mit der Fachgruppe 431 Technischer Umweltschutz des LRA Wunsiedel abzustimmen.

### 15 BODENSCHUTZ

Auf das Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 wird hingewiesen. Sie beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.



## 16 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind im Plangebiet von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich aufgrund der Vornutzung des Areals keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen.

aufgestellt:  
Kalchreuth, den 16.11.2022  
Ergänzt am 16.03.2023

Gez. E. Bökenbrink  
Stadtplaner ByAK / SRL